

**ŞEHİTKAMİL İLÇESİ 15 TEMMUZ MAHALLESİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MAHRAMAN KDGPA
SINIRI İLANI VE KDGPA SINIRI İÇERİSİNDE
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUM

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Gaziantep Üniversite Alanının kuzeyinde ve Prof.Dr.Necmettin Erbakan Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Planlama alanı yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gelişme konut alanı (E:1.50, Yençok:7 kat), (A-3, 0.25/0.50), Ticaret+Konut Alanı (E:1.50, Yençok:21.50 m), BBHA (Teknik Hizmetler ve Teknik Altyapı Alanı), BBHA (Sosyal –Kültürel-Eğitim Alanı), otopark alanı, imar yolları ve plansız alan olarak görülmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/25000 Nazım İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Planlamaya konu olan bölgede meri imar planlarında konut, sosyal donatı alanları, ticaret, açık ve yeşil alanlar, imar yolları yer almakta iken bu bölgenin bir kısmındaki imar planları ile yargı kararıyla iptal edilmiştir. Kentsel fiziki mekan ve yaşamın içinde kalmış olan bölgede plansız, denetimsiz, kontrolsüz yapılaşma baskısının önüne geçmek, çevresindeki mevcut plan ve yapılaşmaya uygun olarak planlı, modern, sürdürülebilir bütüncül kentsel yaşam ve fiziki mekan oluşturabilmek amacıyla alınan yargı kararları da dikkate alınarak, konut alanı (E:1.50, Yençok:25.00 m, 7 kat), ticaret+konut alanı (E:1.50, Yençok:28 m, 7 kat), ticaret alanı (E:0.50, Yençok:5.50 m), rekreasyon alanı, kamu hizmet alanı (Yençok:3.50 m), büyükşehir belediye hizmet alanı (teknik hizmetler ve altyapı alanı (Yençok:7.50 m), sosyal-kültürel tesis, eğitim alanı (Yençok:23.00 m) , park ve yeşil alan, otopark alanı, teknik altyapı alanı ve imar yolları şeklinde ilave+revizyon uygulama imar planı hazırlanmıştır.

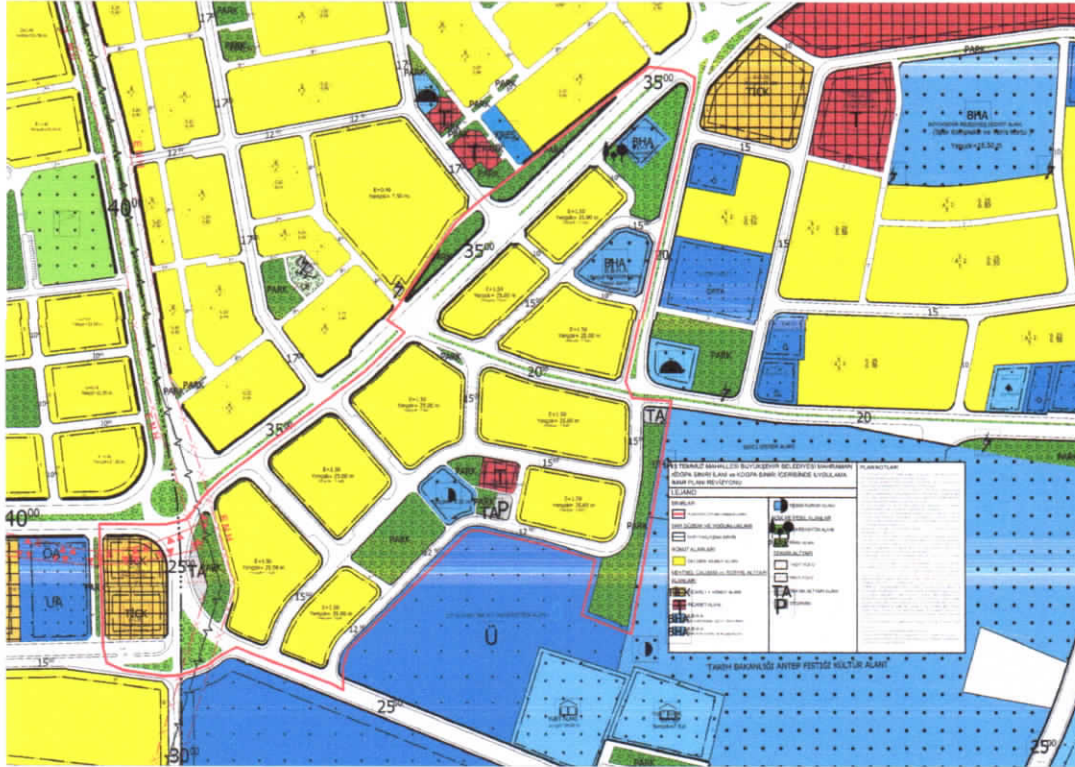
01.11.2018 tarih ve 30582 sayılı ile Resmi Gazetede yayımlanan Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Madde-19 ‘Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları ‘ başlığının 1.fikrasının f bendinin 1.alt bendinde ‘İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir’ denilmektedir.

Aynı maddenin 1.fikrasının f bendinin 2.alt bendinde ‘ İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir’ denilmektedir.

Ayrıca yönetmeliğin Madde -4 ‘Tanımlar’ başlığının 1.fikrasının f bendinin Asma kat tanımında ‘...imar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergahındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir...’ denilmekte olup; uygulama imar planlarında ‘Konut’ alanında kalan parsellerde, yukarıda belirtilen (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre zemin katlarında veya müstakil olarak ticaret yapılabilmesi için Meclis Kararı; imar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergahındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapıp yapılamayacağı için ise idare kararı gerekmemekte olduğu belirtilmiştir.

Bu doğrultuda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19. Madde 1. Fıkra F Bendinin 1 Ve 2. Alt Bendi Ve 4. Maddenin 1.Fikrasının F Bendi Gereği; 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararı olarak ilan edilen Mahraman Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında konut alanı olarak gösterilen, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bulvarına cepheli parsellerin yoldan yüz alan cephelerinde aynı yol güzergahındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir ve asma kat yapılabilir. Bu durumda zemin kattaki ticaret alanı

Ayrıca planlama alanındaki 35 metrelik ön kesitli imar yoluna cepheli konut alanlarında yola bakan blokların zemin katlarında ticaret kullanımı yapılabilecek nitelikte plan notu düzenlemesi getirilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanı Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

2-) YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİN EÜDLERİNİN YAPTIRILMASI VE SONUÇLARININ
TÜM MÜHENDİSLİK ÇALIŞMALARINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

3-) PLANLAMA ALANINDA YOL, YAYA YOLU, MEYDAN, YEŞİL ALAN, SPOR ALANI GİBİ KENSEL AÇIK MEKANLARIN DÜZENLENMESİNDE 'TS 12576 ŞEHİR İÇİ YOLLAR-KALDIRIM VE YAYA GEÇİTLERİNDE ULAŞILABİLİRLİK İÇİN YAPISAL ÖNLEMLER VE İŞARETLEMELERİN TASARIM KURALLARI' NA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4-) TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

5) PLANDA GÖSTERİLEN VEYA GÖSTERİLMİYEN ENERJİ NAKİL HATLARI İÇİN " ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ " HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR VE BU HATLARIN ALTINDA KALAN ALANLARDA UYGULAMA VE YAPILAŞMADAN ÖNCE TEİAŞ VE /VEYA TEDAS GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

4.6



6) PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA DEPREM, OTO PARK, YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7) PLANDA 25.00 M (7 KAT) YAPI YÜKSEKLİĞİ ÖNERİLMİŞ OLAN KONUT ADALARINDA ADA BAZI UYGULAMALARDA YA DA 5000 M²'Yİ GEÇEN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA YAPILAŞMA HAKLARINDA ARTIŞ OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA NİTELİKLİ PROJE ELDE EDİLMESİ VE ZEMİNDE DAHA GENİŞ AÇIKLIKLAR ELDE EDİLMESİ AMACIYLA KAT YÜKSEKLİĞİ 42.50 METREYE (12 KATA KADAR) ARTTIRILABİLİR.

8-) ŞEHİTKAMİL İLÇESİ ANA PLAN NOTLARINDA YER ALAN YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ PLAN NOTU GEÇERLİDİR.

9-) GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDE 1. FIKRA F BENDİNİN 1 VE 2. ALT BENDİ VE 4. MADDENİN 1. FIKRASININ F BENDİ GEREĞİ; MAHRAMAN KENTSEL DÖNÜŞÜM GELİŞİM PROJE ALANINDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN, PROF. DR. NECMETTİN ERBAKAN BULVARINA CEPHELİ PARSELLERİN YOLDAN YÜZ ALAN CEPHELERİNDE AYNI YOL GÜZERGAHINDAKİ MEVCUT YAPILAŞMAYA BAKILARAK OTO PARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR VE ASMA KAT YAPILABİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATTAKİ TİCARET ALANI YÜKSEKLİĞİ 6.50 METREYE KADAR ARTTIRILABİLİR. TOPLAM KAT YÜKSEKLİĞİNE İLAVE GELEN ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLAVE EDİLİR.

10-) BU PLANLA ÖNERİLEN TİCARET+KONUT ALANLARININ %90'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.

11-) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

12-) PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


Ebru KAHRAMAN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı